

17.02.2017 №МВ-02/852

РЕШЕНИЕ

по делу №168-ФАС52-02/17 (ж)

10 февраля 2017 года г. Нижний Новгород

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьёй 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», в составе:

- <...> - председатель комиссии, <...>;
- <...> - член комиссии, <...>;
- <...> - член комиссии, <...>,-

с участием:

от ООО «Домоуправляющая компания» (заявитель): <...> (генеральный директор);
от Администрации Городецкого района (заказчик): <...> (доверенность <...>), <...>
(доверенность <...>),

рассмотрела 10 февраля 2017 года в заседании комиссии жалобу общества с ограниченной ответственностью «Домоуправляющая компания» (далее – ООО «Домоуправляющая компания», заявитель) на действия администрации Городецкого муниципального района Нижегородской области (далее – Администрация Городецкого района, Администрация, заказчик, организатор конкурса) при проведении открытого конкурса на право заключения договоров управления многоквартирным домом, расположенном по адресу: Нижегородская область, г. Заволжье, ул. Волжская, д.8 (извещение на сайте www.torgi.gov.ru №200117/11118276/01 от 20.01.2017),

И Ю С Т А Н О В И Л А :

01.02.2017 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области поступила жалоба ООО «Домоуправляющая компания» на действия администрации Городецкого муниципального района Нижегородской области при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом на территории г. Заволжья Городецкого района (извещение на сайте www.torgi.gov.ru №200117/11118276/01 от 20.01.2017).

В частности, заявитель указывает на следующее.

20.01.2017 Администрация Городецкого района разместила на сайте www.torgi.gov.ru извещение и документацию о проведении открытого конкурса

управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Нижегородская обл., г. Заволжье, Волжская, д. 8.

Согласно конкурсной документации организатором конкурса предложен размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в размере 8,87 руб. кв.м. По мнению заявителя, представленный тариф является заниженным и недостаточным для выполнения минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 №290.

Заявитель утверждает, что в связи с вступлением 01.01.2017 в силу изменений в действующее законодательство, в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 26.12.2016 №1498 в состав платы за содержание жилого помещения должны быть включены расходы на оплату коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества. Частью 9.1 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, отведение сточных вод, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующей коммунальной услуги при содержании общего имущества, определяемую в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. При формировании конкурсной документации данные изменения организатором конкурса не учтены. В связи с этим ООО «Домоуправляющая компания» просит провести проверку действий Администрации Городецкого района при проведении указанного конкурса.

06.02.2017 жалоба ООО «Домоуправляющая компания» Управлением принята к рассмотрению; заседание комиссии антимонопольного органа назначено на 09.02.2017 в 14 часов 30 минут.

На заседании комиссии представитель ООО «Домоуправляющая компания» поддержал доводы, изложенные в жалобе, а также представил замечания к конкурсной документации, согласно которым указанный в документации перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома №8 по ул. Волжская, г. Заволжье содержит не полный перечень необходимых работ и услуг, отраженных в обязательном Минимальном перечне, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 №290.

Представители Администрации Городецкого района сообщили комиссии Управления о том, что жалоба ООО «Домоуправляющая компания» является необоснованной и не подлежащей удовлетворению. В своих возражениях на жалобу (письмо от 07.02.2017 №400) заказчик указывает на письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 №45099-АЧ/04, в соответствии с которым при направлении платежного документа на внесение платы за содержание жилого помещения в таком платежном документе необходимо в графе плата за содержание общего имущества отдельными строками указать размер платы за коммунальные ресурсы, потребленные при содержании общего имущества, по каждому виду ресурса. Под первоначальным включением в плату за содержание жилого помещения расходов на оплату сточных вод, отводимых от многоквартирного дома в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, понимается включение таких расходов начиная с расчетного периода, с которого органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации устанавливается начало применения нормативов отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Представители Администрации пояснили, что конкурсная документация с установленным размером платы за содержание и ремонт жилого помещения в

размере 8,87 руб. за кв. м предполагает лишь основные минимальные работы, указанные в [минимальном перечне](#) услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. №290. При этом в соответствии с названными разъяснениями Министерства плата за содержание общего имущества должна указываться домоуправляющей компанией при выставлении соответствующего платежного документа на внесение платы за содержание жилого помещения.

В заседании комиссии, состоявшемся 09.02.2017 в 14 часов 30 минут, объявлялся перерыв до 10.02.2017 до 12 часов 00 минут; после перерыва 10.02.2017 рассмотрение жалобы продолжено.

ООО «Домоуправляющая компания» и Администрация представителей на процедуру рассмотрения жалобы не направили, извещены надлежащим образом о времени и месте рассмотрения жалобы после перерыва.

Заслушав представителей заказчика, заявителя, исследовав имеющиеся доказательства, комиссия приходит к следующему.

По правилам пункта 1 части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту - Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года N 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее по тексту - Закон о закупках, Закон №223-ФЗ), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей.

Согласно части 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации орган местного самоуправления в [порядке](#), установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Согласно размещенному на сайте www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт торгов) постановлению администрации Городецкого муниципального района Нижегородской области от 12.01.2017 № 36 принято решение об организации конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Нижегородская область, г. Заволжье, ул. Волжская, дом 8. 20.01.2017 на официальном сайте торгов размещено извещение №200117/11118276/01 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенном по адресу: Нижегородская обл., г. Заволжье, ул. Волжская, д. 8.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75 утверждены [Правила](#) проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее - Правила).

Из пункта 41 Правил следует, что конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, должна включать в себя перечень обязательных работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг, сформированный из числа работ и услуг, указанных в [МИНИМАЛЬНОМ перечне](#) услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. №290, по форме согласно [приложению №2](#). При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг.

Из [примечания](#) к Приложению №2 к Правилам следует, что перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме определяется организатором конкурса. Однако это не означает, что организатор конкурса может по своему усмотрению произвольно исключать из такого перечня работы или услуги, проведение которых является необходимым с учетом уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома.

Следовательно, включение указанных в минимальном перечне услуг и работ в перечень обязательных работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса, является обязательным. Невключение же указанных работ в конкурсную документацию является нарушением процедуры организации конкурса.

Кроме того, в соответствии с пунктом 2 части 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны, в том числе перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация.

Положениями вышеназванной [статьи](#) ЖК РФ установлено, что в договоре управления многоквартирным домом, среди прочего, должны быть указаны перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня.

Согласно [части 1.2 статьи 161](#) ЖК РФ состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливается Правительством Российской Федерации.

Как указано выше, минимальный [перечень](#) услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

Таким образом, из указанного следует, установленный в конкурсной документации перечень обязательных работ и услуг должен содержать определенный Постановлением №290 минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Между тем в ходе рассмотрения жалобы общества по существу комиссией Управления установлено, что указанный в конкурсной документации перечень

обязательных работ и услуг не отражает в полном объеме минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, указанный в постановлении Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 №290, что в свою очередь свидетельствует о нарушении администрацией Городецкого района процедуры организации конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Кроме того, в соответствии с пунктом 38 Правил извещение о проведении конкурса должно указывать на размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества обязательных работ и услуг. Согласно пункту 8 извещения размер платы с выполнением обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту жилых помещений многоквартирных домов (с учетом НДС) составляет - 8630,51 руб./мес. = (8,87 руб. м² × 973 м²).

При этом из пояснений представителей Администрации на заседании комиссии следует, что в установленный размер платы за содержание жилого помещения не включена плата за коммунальные услуги, потребляемые при использовании общего имущества многоквартирного дома, а также плата за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Из представленных комиссии Управления материалов дела следует, что указанный размер платы по содержанию и ремонту жилых помещений многоквартирного дома рассчитан организатором конкурса на основании перечня обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, являющегося приложением №2 к конкурсной документации.

Согласно части 2 статьи 154 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя: 1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги.

Частью 9.1 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, отведение сточных вод, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующей коммунальной услуги при содержании общего имущества, определяемую в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Кроме того, письмом Минстроя России от 30.12.2016 №45099-АЧ/04 «Об отдельных вопросах, возникающих в связи с включением с 1 января 2017 года расходов на приобретение коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, в размер платы за содержание жилого помещения» установлено следующее.

После принятия органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в порядке, предусмотренном Постановлением №1498, решения об установлении нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме для последующего включения в размер платы за содержание жилого помещения расходов на коммунальные ресурсы в

целях содержания общего имущества в многоквартирном доме требуется принятие общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме соответствующего решения в соответствии со статьями 44 - 48, 156 ЖК РФ. В случае отсутствия решения собственников помещений в многоквартирном доме о включении в размер платы за содержание жилого помещения платы за коммунальные ресурсы, потребляемые на содержание общего имущества в многоквартирном доме после принятия органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в порядке, предусмотренном Постановлением №1498, решения об установлении нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, после проведения первоначального включения в плату (независимо от причин такого отсутствия), а также в случае наличия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса, срок действия которого еще не истек, плата за коммунальные ресурсы, потребляемые на содержание общего имущества учитывается в составе платы за содержание жилого помещения в размере действующего на дату выставления платы норматива потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме без изменения размера платы за содержание общего имущества.

В соответствии с пунктом 29 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491, расходы за содержание жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая в том числе оплату расходов на содержание внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Постановлением Правительства РФ от 26.12.2016 №1498 «О вопросах предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме» установлено, что с 1 января 2017 г. в указанные расходы также включаются расходы на оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг (за исключением случаев, когда стоимость таких коммунальных ресурсов в многоквартирном доме включается в состав платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с [пунктом 40](#) Правил предоставления коммунальных услуг).

Размер платы за содержание жилого помещения в части оплаты коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отражается в платежном документе отдельной строкой по каждому виду ресурсов.

Из вышеизложенного следует, что действующее законодательство предусматривает включение в плату за содержание жилого помещения расходы на оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном

доме услуг в размере норматива потребления коммунальных ресурсов, действующего на дату выставления платы.

Таким образом, устанавливая плату за содержание жилого помещения, администрация Городецкого района в нарушение вышеизложенных правовых норм не включила в нее расходы за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Частью 20 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» определено, что по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

На основании изложенного, при установленных фактических обстоятельствах и правовых основаниях комиссия Нижегородского УФАС России приходит к выводу о том, что документация открытого конкурса на право заключения договоров управления многоквартирным домом, расположенном по адресу: Нижегородская область, г. Заволжье,

ул. Волжская, д.8, составлена в нарушение действующего законодательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства, что в свою очередь нарушает положения части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

- этим комиссия приходит к выводу о необходимости выдачи предписания администрации Городецкого муниципального района Нижегородской области, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 18.1 (частями 17, 20, 24), 23 Федерального закона «О защите конкуренции», комиссия

решила:

- 1) жалобу ООО «Домоуправляющая компания» на действия администрации Городецкого муниципального района Нижегородской области при проведении открытого конкурса на право заключения договоров управления многоквартирным домом, расположенном по адресу: Нижегородская область, г. Заволжье, ул. Волжская, д.8 (извещение на сайте www.torgi.gov.ru №200117/11118276/01 от 20.01.2017) признать обоснованной;
- 2) признать администрации Городецкого муниципального района Нижегородской области нарушившим часть 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 N135-ФЗ «О защите конкуренции»;
- 3) Выдать администрации Городецкого муниципального района Нижегородской области обязательное для исполнения предписание: **в срок до 28 февраля 2017 года** аннулировать открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом на территории г. Заволжья Городецкого района (извещение на сайте www.torgi.gov.ru №200117/11118276/01 от 20.01.2017). В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.

Председатель комиссии <...>

Члены комиссии <...>

<...>

17.02.2017 №МВ-02/853

ПРЕДПИСАНИЕ
по делу №168-ФАС52-02/17 (ж)

10 февраля 2017 года г. Нижний Новгород

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьёй 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», в составе:

- <...> - председатель комиссии, <...>;
- <...> - член комиссии, <...>;
- <...> - член комиссии, <...>,-

с участием:

от ООО «Домоуправляющая компания» (заявитель): <...> (генеральный директор);
от Администрации Городецкого района (заказчик): <...> (доверенность <...>), <...>
(доверенность <...>),

руководствуясь пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона «О защите конкуренции», на основании своего решения от 10.02.2017 по делу №168-ФАС52-02/17 (ж),

предписывает:

1. администрации Городецкого муниципального района Нижегородской области **в срок до 28 февраля 2017 года** аннулировать открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом на территории г. Заволжья Городецкого района (извещение на сайте www.torgi.gov.ru №200117/11118276/01 от 20.01.2017);
2. администрации Городецкого муниципального района Нижегородской

области **в срок до 03 марта 2017 года** представить в Нижегородское УФАС России доказательства исполнения настоящего предписания.

Предписание антимонопольного органа может быть обжаловано в арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его выдачи.

За невыполнение в установленный срок предписания антимонопольного органа частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.

Председатель комиссии <...>

Члены комиссии <...>

<...>